

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/195/2018	Datum:	29.11.2018
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Amt IV.0 - Bauamt
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Erweiterung im Dachgeschoss und Errichtung eines Wintergartens Dora-Specht-Allee 2		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.01.2019	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zur Bauvoranfrage für die Erweiterung des Dachgeschosses durch den Einbau einer Fledermausgaube sowie die Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Dora-Specht-Allee 2, wenn der Mindestabstand von 5,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zum Befreiungsantrag für die Überschreitung der GFZ für die Erweiterung des Dachgeschosses durch den Einbau einer Fledermausgaube sowie die Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Dora-Specht-Allee 2.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Oberförsterkoppel“ zur Bauvoranfrage für die Erweiterung des Dachgeschosses durch den Einbau einer Fledermausgaube sowie die Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Dora-Specht-Allee 2 zu erteilen.

Sachverhalt:

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für die Erweiterung des Dachgeschosses durch den Einbau einer Fledermausgaube sowie die Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Dora-Specht-Allee 2.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 „Oberförsterkoppel“. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan ist der Vorlage beigelegt. Festgesetzt ist folgendes: WR, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,15 und GFZ 0,2, Einzelhaus, offene Bauweise und Mindestgrundstücksgröße 1.300 m².

Weiterhin ist im Teil B unter I Nr. 4 festgesetzt, dass die Hauptgebäude einen Mindestabstand von 5,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten müssen. Im vorgelegten Lageplan ist aufgrund der schräg verlaufenden Grundstücksgrenze und der ungenauen Bemaßung nicht ganz eindeutig zu erkennen, ob diese Vorgabe eingehalten wird.

Die GRZ I und II wird durch den Anbau des Wintergartens eingehalten.

Die GFZ von 0,2 wird auch ohne die geplanten Baumaßnahmen deutlich überschritten. Zulässig wäre eine Wohnfläche von 330,2 m² und mit den Maßnahmen würde sie 463,54 m² betragen, dass wäre eine GFZ von 0,28.

Im Teil B unter I Nr. 1 gibt es folgende Festsetzung: Für die Baugrundstücke, die mit Wohngebäuden (alte Villen) bebaut sind die vor dem 31.12.1939 errichtet worden sind und deren Maß der baulichen Nutzung bei mindestens einem der nachfolgenden Kriterien (GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse) die Festsetzungen überschreitet, sind zur Wahrung des Bestandes Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung ist die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Anlagen im jeweils festgesetzten Baugebiet. Dabei darf die vorhandene Zahl der Vollgeschosse nicht verändert werden. Erweiterungen werden nur bis zu 10 % der vorhandenen Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 BauNVO zugelassen, höchstens jedoch 30 m².

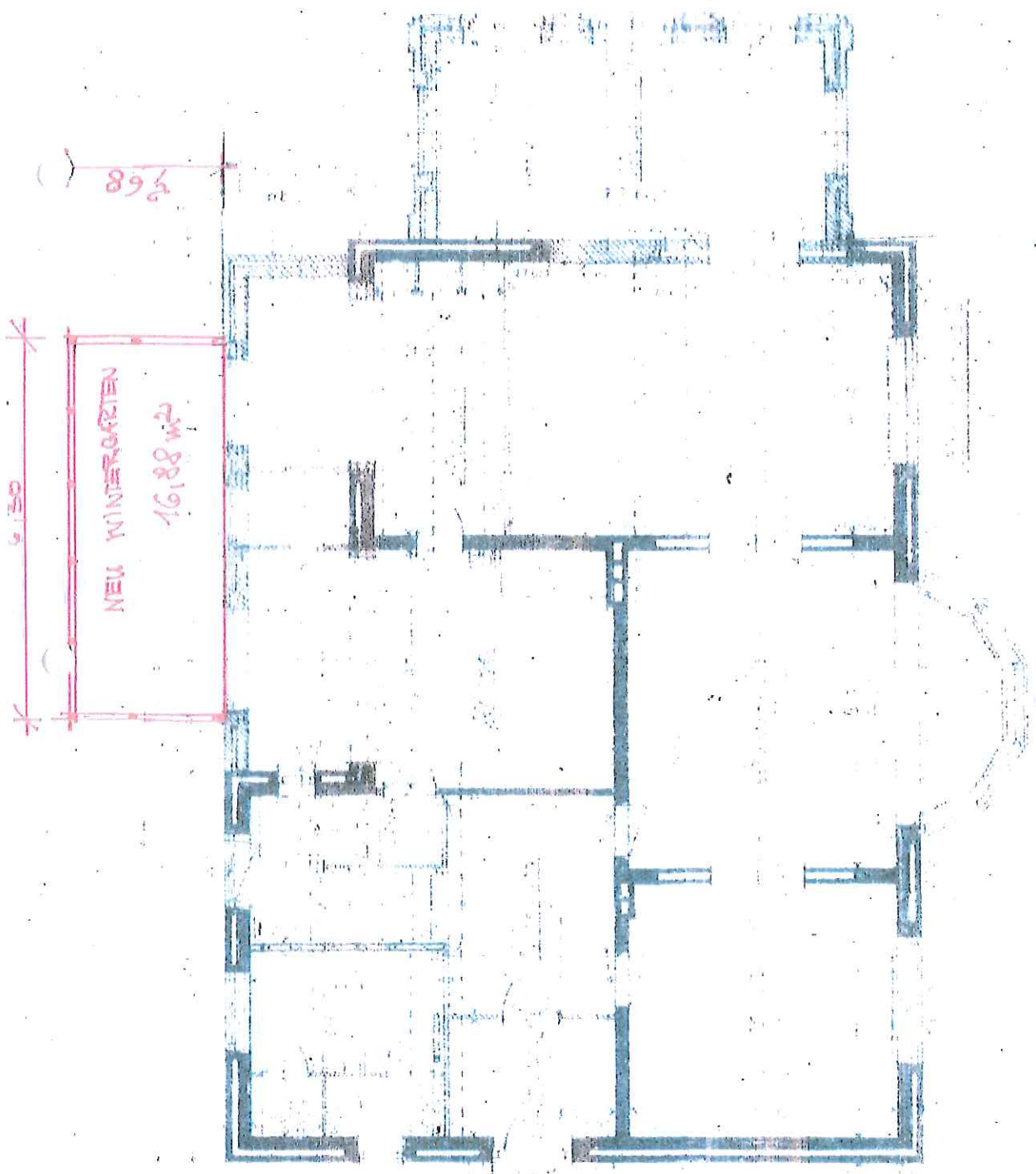
Die Grundfläche des Gebäudes mit Veranda beträgt 212,33 m². Die Erweiterung dürfte daher max. 21 m² betragen. Beantragt wird eine Überschreitung von 30 m².

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Anlage/n:

Antragsunterlagen

B-Plan 4

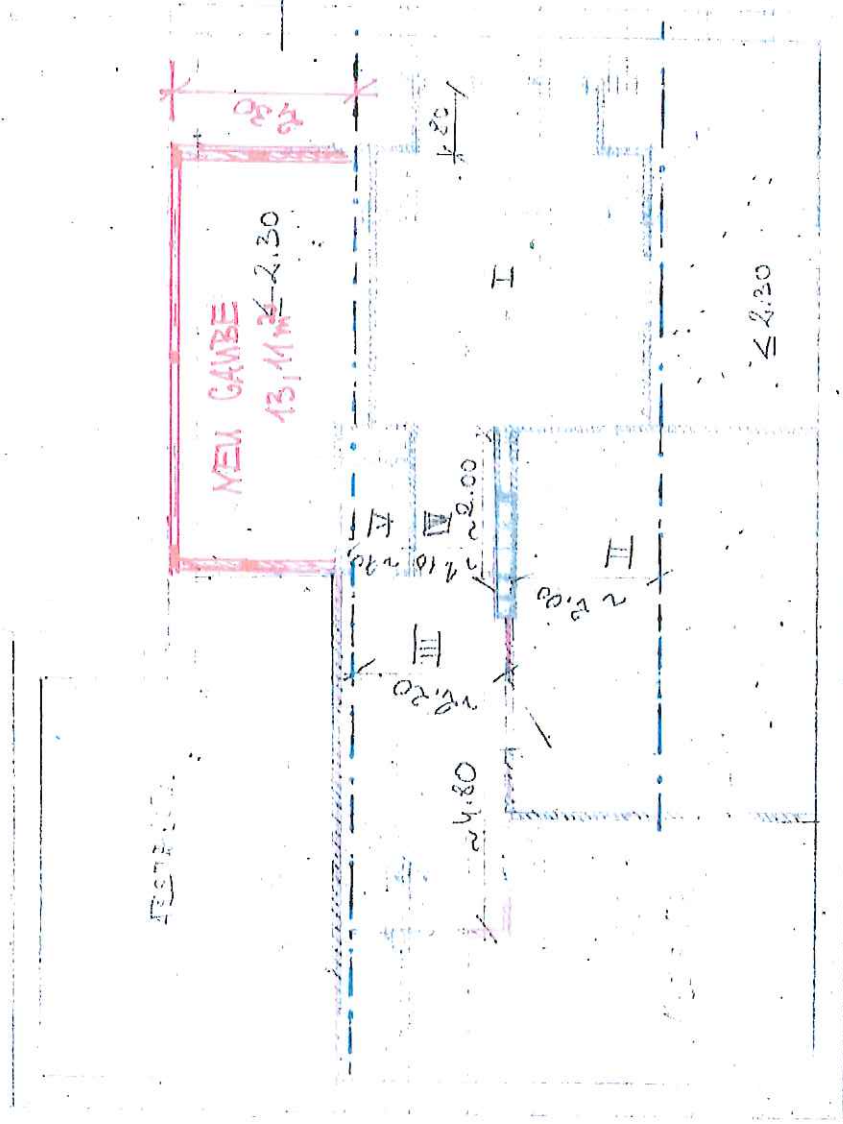


ERWEITERUNG:

WINTERGARTEN EG 16,88m²
 GAUBE DB 13,44m²
29,99m²

Projekt: Modernisierung EFH Dora-Specht-Allee 2, 21521 Aumühle Bauherr: Frau und Herr Faust	
---	--

5,70



AUSGEBAUTER BESTAND

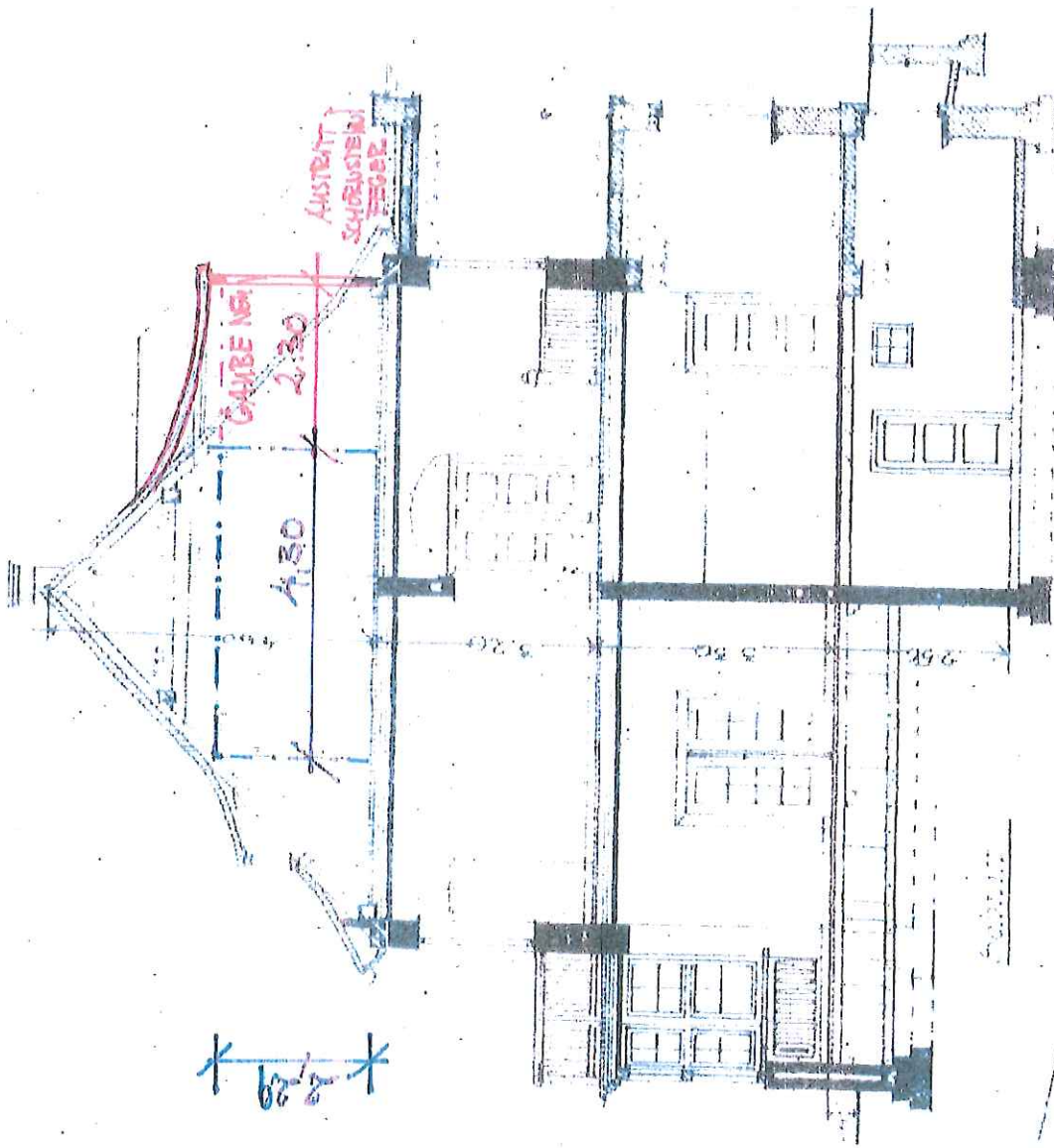
- I $3,70 \times 4,30 + (0,80 + 2,50) = 17,91$
- II $= 10,20$
- III $= 10,56$
- IV $= 2,20$
- V $= 1,80$
- 42,67 m²

GAMBE NEU

$5,70 \times 2,30 = 13,11 \text{ m}^2$

~ 5,10 ~ 3,70

Projekt: Modernisierung EFH Dora-Specht-Allee 2, 21521 Aumühle Bauherr: Frau und Herr ...



Projekt: Modernisierung EFH Dora-Specht-Allee 2, 21521 Aurmhöhe Bauherr: Fraunhofer IPT

Modernisierung Einfamilienhaus Dora-Specht-Str. 2, Aumühle

Anlage zur Bauvoranfrage vom 25.09.18

Seite 1

VORANFRAGE

BERECHNUNG GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

GRZ I zulässig: 0,15

GFZ zulässig: 0,2

GRZ I

GRZ I zulässig:

Grundstücksgröße x 0,15

1567,00 qm x 0,15 235,05 qm

GRZ I Nachweis:

Grundfläche Gebäude: 185,69 qm

(15,18 x 9,60 + 6,42 x 2,2 + (2x1,20 : 2 x 5) + (8,76 x 2,20 - (0,26 x 2,20)

Grundfläche Veranda: 26,64 qm

(7,40 x 3,60)

Grundfläche Terrasse 8,70 qm

Grundfläche Dachüberstände ab 50 cm,

Balkone, Vordächer (über Eingang) 11,58 qm

Summe der Grundflächen I 232,61 qm < 235,05 qm

Die GRZ I ist zulässig.

Modernisierung Einfamilienhaus Dora-Specht-Str. 2. Aumühle

Anlage zum Bauantrag vom

Seite 2

GRZ II zulässig:

GRZ I zulässig + 50 %

GRZ II zulässig II 235,05 qm 118 352,58 qm

GRZ II Nachweis:

Grundfläche Garage, Carport: 22,75 qm
abzügl. Ausgleichsfläche Gründach 0,00 qm
(3,50 x 6,50)

Grundfläche PKW-Stellplatz 0,00 qm

Grundfläche Zufahrt: 49,00 qm
(Kies-versicherungsfähig)
(14x3,5)

Grundfläche Gehweg (fußläufig): 34,50 qm

Grundfläche Sitzecke 8,70 qm

Summe der Grundflächen II 114,95 qm

GRZ II
Summe GRZ I 232,61
Summe GRZ II 114,95
347,56 qm

Summe der Grundflächen I und II 347,56 qm

< 352,58 qm
Die GRZ II ist zulässig.

Anlage zum Bauantrag vom

BERECHNUNG GRUNDFLÄCHENZAHL GFZ

GRZ I zulässig:

Grundstücksgröße x 0,2

1651,00 qm x 0,20 = 330,20 qm

Grundfläche Gebäude KG (15,18 x 11,80 + 3,60 x 7,46 + 3,3 x 1,42)	0,00 qm	(keine Aufenthaltsräume)
Grundfläche Gebäude EG (15,18 x 9,60 + 6,42 x 2,2 + (2x1,20 : 2 x 5))	212,33 qm	
Grundfläche Gebäude OG (15,18 x 9,60 + 6,42 x 2,2 + 18,7)	178,55 qm	
Grundfläche Gebäude DG Bestand	42,67 qm	
Grundfläche Gebäude DG	13,11 qm*	*Erweiterung max 30 qm
Grundfläche Wintergarten EG	16,88 qm*	
Summe der Grundflächen I	463,54 qm	> 330,20 qm

Die GFZ ist überschritten!
Mit der Bitte um Ausnahmegenehmigung

Anlage zum Bauantrag vom**Nichtvollgeschossigkeit**

Vollgescho	Grundfläche EG: (15,18 x 9,60 + 6,42 x 2,20 + (2x1,20 : 3 x 5) - 6,26 x 2,2 + 7,40 x 3,60)	<u>212,33 qm</u>
Vollgescho	Grundfläche OG (15,18 x 9,60 + 6,42 x 2,20 + 8,76 x 2,20 - (0,26 x 2,2))	178,55 qm
Nicht Vollgescho	Grundfläche Dachgeschoss zulässig: 2/3 von 178,55 sind 119,03	119,03 qm zulässig

Spitzboden: zulässig 119,03 qm in Bezug auf Nichtvollgeschossigkeit

Grundfläche Spitzboden
unter 2,30 m

zusätzlich Erweiterung

ca. 42,67 qm
max. 13,11 qm
55,78 qm

Nicht Vollgeschossigkeit DG erfüllt

